

Richtlinie für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken

1. Vorbemerkung

Der Rat der Gemeinde Hagen a.T.W. hat in seiner Sitzung am 26.09.2019 die nachstehende Richtlinie für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken neu gefasst. Diese Richtlinie präzisiert die bisherige Vergabep Praxis der Gemeinde. Der Richtlinie unterliegen die Baugrundstücke, die sich entweder im Eigentum der Gemeinde Hagen a.T.W. befinden oder über die die Gemeinde Hagen a.T.W. ein Verfügungsrecht hat.

Vorrangiges Ziel ist es, Familien, und hier insbesondere Familien mit Kindern, zu preiswertem Wohnungseigentum zu verhelfen. Der Rat der Gemeinde Hagen a.T.W. ist sich seiner besonderen Verpflichtung gegenüber diesem Personenkreis bewusst.

Weiteres Ziel ist es, in Neubaugebieten kleine Wohnungen mit Mietpreisbindung entstehen zu lassen. Dazu werden Einliegerwohnungen mit einer Größe von bis zu 60,00 m² zusätzlich gefördert.

2. Antragstellung

Ausgangspunkt der Vergabe ist die schriftliche Bewerbung um ein Baugrundstück und die damit verbundene Eintragung in die Bewerberliste.

3. Berechtigter Personenkreis

Bei der Antragstellung und Vergabe von Baugrundstücken werden Einzelpersonen, die mindestens 21 Jahre alt sind, sowie Familien und Alleinerziehende mit Kindern berücksichtigt.

Der Antragsteller hat das Gebäude selbst zu bewohnen.

Verfügt ein Antragsteller in Hagen a.T.W. bereits über ein Baugrundstück bzw. über ein Wohnhaus oder zeichnet sich ab, dass ihm in einem überschaubaren Zeitraum ein Baugrundstück bzw. ein Wohnhaus übereignet wird, scheidet er in der Regel von der Vergabe aus. Das gleiche gilt für Antragsteller, die in der Vergangenheit in Hagen a.T.W. ein Baugrundstück bzw. ein Wohnhaus veräußert haben.

Sofern ein Antragsteller bereits in Hagen a.T.W. über ein Baugrundstück verfügt, ist eine Berücksichtigung möglich, wenn das bisherige Baugrundstück zuvor im Einvernehmen mit der Gemeinde an einen in der Baubewerberliste eingetragenen Antragsteller veräußert wird. Entscheidungsgremium ist der Verwaltungsausschuss.

4. Vergabe der Baugrundstücke

Die Baugrundstücke werden an folgende Personengruppen vergeben:

65 % an Familien und Alleinerziehende mit Kindern
35 % an Einzelpersonen oder Ehepaare ohne Kinder

Für die Rangfolge innerhalb der beiden Personengruppen gilt folgende Punktetabelle:

je Kind bis zum vollendeten 18 Lebensjahr	6 Punkte
für jede schwerbehinderte Person	8 Punkte

mit Hauptwohnsitz in Hagen a.T.W. gemeldet bzw. gemeldet gewesen

bis 5 Jahre	3 Punkte
6— 10 Jahre	9 Punkte
11— 20 Jahre	18 Punkte
mehr als 21 Jahre	27 Punkte

Dauer der Eintragung in die Baubewerberliste pro Jahr	3 Punkte
maximal	27 Punkte

Für die Verpflichtung zur Erstellung einer Einliegerwohnung Einmalig	10 Punkte
---	-----------

Bei Ehepaaren wird die Punktzahl nur für den Ehepartner mit der höchsten Punktzahl zu Grunde gelegt. Haben mehrere Antragsteller die gleiche Punktzahl erreicht, richtet sich die Rangfolge nach der höheren Zahl der zu berücksichtigenden Kinder.

Sobald Grundstücke zur Vermarktung anstehen, erfolgt eine Information der für eine Vergabe in Betracht kommenden Antragsteller. Die Antragsteller können innerhalb einer Erklärungsfrist prüfen, ob sie von dem Angebot Gebrauch machen möchten.

Die Auswahl der Baugrundstücke innerhalb eines Baugebietes erfolgt im Zugreifverfahren in der Reihenfolge der von den Antragstellern erreichten Punktzahl.

Nach dem zweimaligen Verzicht auf ein Grundstück wird der Antragsteller von der Baubewerberliste gestrichen. Die Punkte für die Verweildauer auf der Liste verfallen. Es besteht die Möglichkeit, sich erneut eintragen zu lassen.

Ein Rechtsanspruch auf die Zuteilung eines Baugrundstückes besteht nicht.

5. Schaffung von Einliegerwohnungen

Erklärt sich der / die Baubewerber/in mit der Schaffung einer Einliegerwohnung bereit, erfolgt eine entsprechende vertragliche Regelung mit der Gemeinde und eine Eintragung im Grundbuch. Alternativ haben die Bewerber die Möglichkeit statt der 10 Punkte einen Zuschuss in Höhe von 4.000 € für eine Startmiete mit 6,00 € / m² oder 6.000 € für eine Startmiete mit 5,60 € / m² in Anspruch zu nehmen.

Die Gebäudebesitzer verpflichten sich, die Einliegerwohnung für die Dauer von 20 Jahren ab Bezugsfertigkeit an Personen mit Wohnberechtigungsschein zu vermieten. Wird die Wohnung vor Ablauf der 20-jährigen Belegungsbindung nicht mehr vermietet oder anderweitig als zu Wohnzwecken genutzt, ist pro Jahr der Nicht- oder Fremdnutzung 1/20 des gewährten Zuschusses zurückzuzahlen.

Eine Vermietung an Verwandte bzw. Schwägerte in gerader Linie sowie Verwandte bzw. Schwägerte zweiten und dritten Grades in der Seitenlinie ist unzulässig.

Pro Grundstück können die Punkte oder der Zuschuss für die Errichtung einer Einliegerwohnung nur einmalig in Anspruch genommen werden. Das Antragsverfahren wird analog der Wohnbauförderrichtlinie angewendet.

6. Rückkaufsrecht

Die Gemeinde Hagen a.T.W. behält sich an den Baugrundstücken ein Rückkaufsrecht vor für den Fall, dass die Baugrundstücke nicht innerhalb von 3 Jahren nach dem Erwerb mit einem Wohnhaus bebaut werden.

7. Ausnahmen

Abweichend von den vorgenannten Kriterien können auf Beschluss des Verwaltungsausschusses Antragsteller berücksichtigt werden, bei denen ein gemeindliches Interesse an der Schaffung von Wohnungseigentum gegeben ist.

8. Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt mit der Verabschiedung durch den Gemeinderat in Kraft. Sie wird regelmäßig überprüft und bei Bedarf fortgeschrieben.